

Změny předpisů pro oceňování věcí nemovitých od 1. ledna 2017

Changes in the Rules for Valuation of Real Property from 1 January 2017

ABSTRAKT: V článku jsou uvedeny změny oceňování nemovitostí, které přináší novela č. 443/2016 Sb. oceňovací vyhlášky č. 441/2013 Sb.

KLÍČOVÁ SLOVA: Nemovitost, nemovitá věc, stavba, právo stavby, pozemek, věcné břemeno, cena

ABSTRACT: The article listed property valuation changes introduced by the new valuation Decree No. 443/2016 Coll.

KEYWORDS: Property, real thing, building, construction law, land, easements, price

ÚVODEM

K 1. lednu 2017 nabyla účinnosti vyhláška Ministerstva financí č. 443/2016 Sb., jež novelizuje vyhlášku č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhlášku), ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb. a vyhlášky č. 53/2016 Sb. Účelem předkládaného příspěvku je seznámit čtenáře podrobněji s touto novelou, včetně důvodů, jež k jejímu vydání vedly.

Jak je uvedeno v důvodové zprávě k vydání novely, zákon o oceňování majetku má obecnou povahu. Vymezuje základní pojmy, způsoby a principy oceňování a odkazuje v podrobnostech u některých taxativně vyjmenovaných ustanovení na prováděcí předpis, oceňovací vyhlášku. Vyhláška obsahuje stanovení cen, koeficientů, přírážek a srážek pro oceňování pozemků, staveb, trvalých porostů, práva stavby, a jiných majetkových práv.

Navržené právní úpravy ve vyhlášce vyplynuly z potřeby aktualizovat zjištěné ceny nemovitých věcí v souvislosti s vývojem cen na trhu v České republice. Novela také řeší a zohledňuje připomínky vznesené odbornou veřejností s ohledem na znalosti místních podmínek a používání tohoto právního předpisu v praxi, pokud byly opodstatněné nebo přínosné pro objektivitu určovaných cen a bylo možno je aplikovat pro obecné použití.

Při navrhování úprav vyhlášky Ministerstvo financí vycházelo z analýzy údajů o prodeji nemovitých věcí a jejich statistických vyhodnocení.

Pro **stavební pozemky**, nezařazené v cenové mapě stavebních pozemků obce do skupiny parcel s vyznačenou cenou, vyhláška každoročně aktualizuje jejich základní ceny. Na základě analýz sjednávaných a zjištěných cen byly provedeny i úpravy některých

kvalitativních pásem hodnotících znaků a jejich hodnot, především pro určování cen stavebních pozemků veřejných prostranství.

Dále vyhláška aktualizuje tabulku s lázeňskými místy ČR v návaznosti na stávající stav a ve vazbě na počet lázeňských zařízení, počet lůžek v těchto zařízeních a na poskytovaných službách. V souvislosti s tím jsou upravena kvalitativní pásma pro určování základních cen stavebních pozemků v nevyjmenovaných obcích znaku č. O₂.

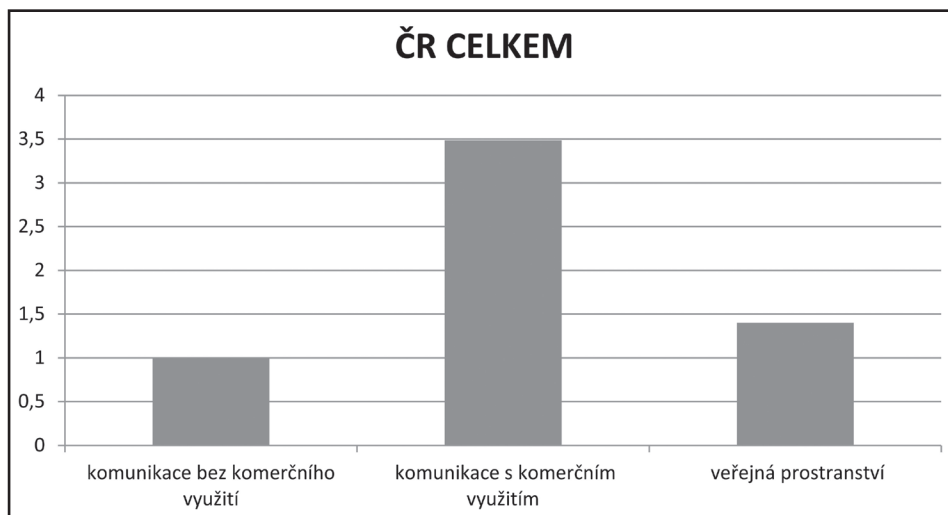
Novela oceňovací vyhlášky upravuje také oceňování stavebních pozemků pod komunikacemi a pro veřejná prostranství na základě statistického vyhodnocení cen sjednávaných za tento druh nemovitých věcí. Poměr cen komunikací bez možnosti komerčního využití, s možností komerčního využití a veřejného prostranství vyjadřuje obr. 1. Dále jsou provedeny úpravy ocenění pro komunikace a veřejné prostranství v návaznosti na jejich polohu a možnosti jejich využití ke komerčnímu využití. Navržený stav v procentním vyjádření zobrazuje obr. 2.

Zcela nově vyhláška upravuje oceňování pozemků, zatížených právem stavby. Pozemek zatížený právem stavby je znehodnocen tím, že vlastník pozemku po dobu trvání práva stavby nemůže pozemek užívat, tzn. je omezeno jeho užívací právo. Naopak pozemek může být zhodnocen stavbou vyhovující právu stavby, což závisí na sjednaných podmínkách při zániku práva stavby (odkup, ujednání odstranění stavby). Byl-li sjednán stavební plat jako úhrada za zřízení práva stavby, zohlední se při určení ročního užítka (omezení) z pozemku. Institut zřízení práva stavby umožňuje mnoho alternativ, viz dále.

Vyhláška doplňuje úpravu určení **zjištěné ceny staveb**, které nejsou součástí pozemku. Pro tyto stavby bylo doplněno určení indexu trhu o další znaky, zohledňující hospodářsko-správní

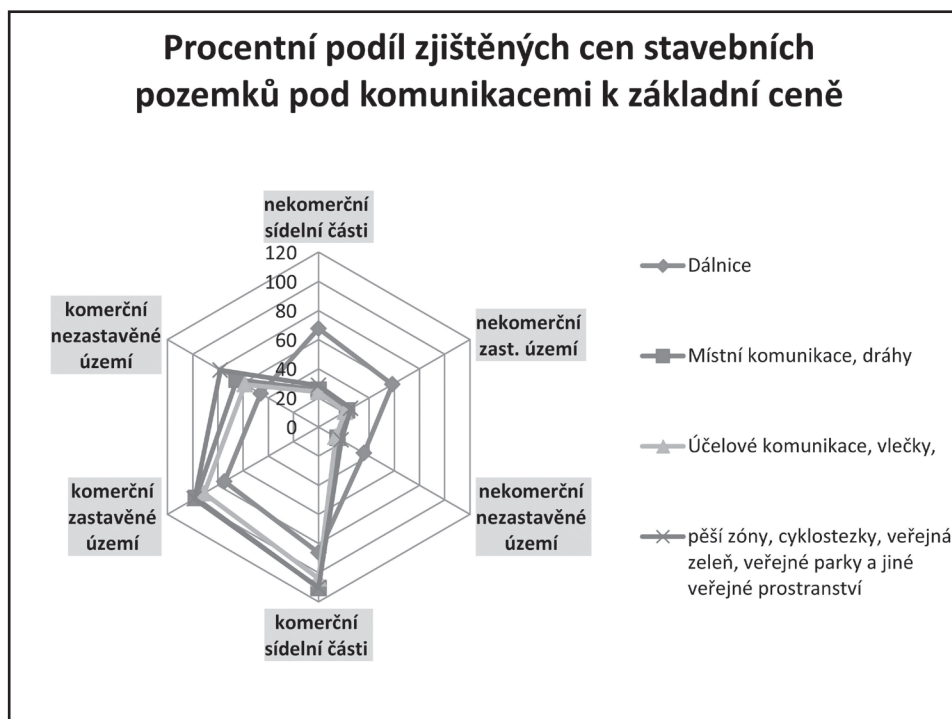
Dodáno autory do redakce 10. 1. 2017. • Recenzní řízení od 10. 1. do 12. 1. 2017.

Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc., Vysoké učení technické v Brně – Ústav soudního inženýrství, Purkyňova 464/118, 612 00 Brno, e-mail: albert.bradac@usi.vutbr.cz
Ing. Vlasta Scholzová, e-mail: vlasta.scholzova@seznam.cz



Obr. 1 Poměr cen komunikací bez možnosti komerčního využití, s možností komerčního využití a veřejného prostranství (ČR celkem). Na svislé ose je poměr k ceně komunikací bez komerčního využití. (Zdroj: důvodová zpráva MF)

Figure 1 The Ratio of the prices of communications without the possibility of commercial use, with the possibility of commercial use and public open space (CR total). On the vertical axis is the ratio to the price of communications without commercial use. (Source: explanatory memorandum MF)



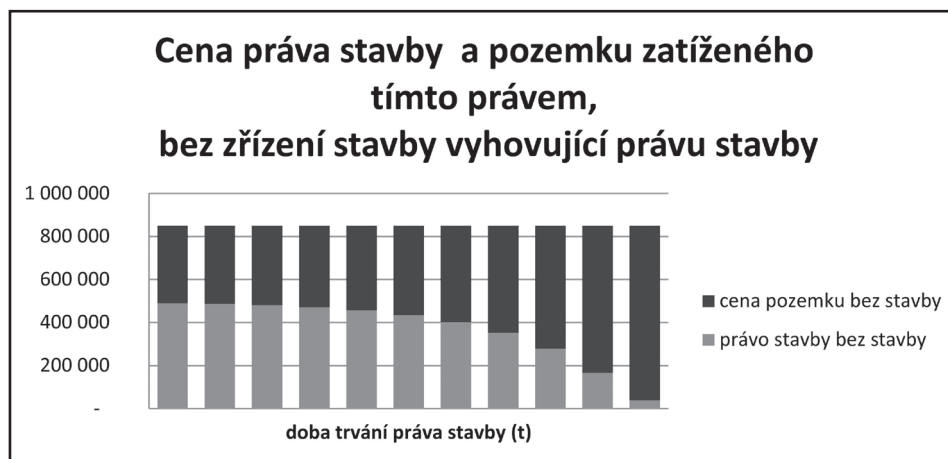
Obr. 2 Navržený stav v procentním vyjádření. (Zdroj: důvodová zpráva MF)
Figure 2 Proposed status, in percentage terms. (Source: explanatory memorandum MF)

význam a polohu obce a její občanskou vybavenost, které se v případě ocenění těchto staveb v jejich zjištěné ceně zatím dostatečně neuplatnily.

Oceňování staveb nákladovým způsobem nadále vychází ze základních cen, postupů a principů výpočtu zakotvených ve vyhlášce č. 178/1994 Sb., neboť nastavený systém výpočtu stále vyhovuje účelům oceňovací vyhlášky a zároveň umožňuje sledování vývoje cen v této oblasti. Ceny staveb se každoročně upravují na aktuální cenovou hladinu koeficienty změn cen staveb K_p , které předává Ministerstvu financí Český statistický úřad.

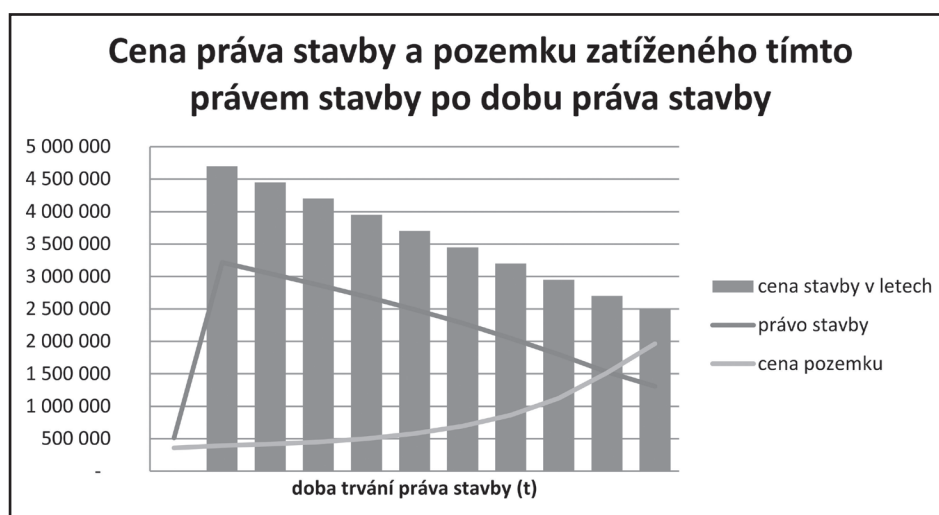
Graf meziročních změn cen staveb v procentech dokládá, že trend snižování cen nemovitých věcí, ke kterému docházelo před rokem 2014, se zastavil a od tohoto roku se ceny opět postupně zvyšují.

Ocenění staveb porovnávacím způsobem se novelou zásadním způsobem nemění. Jsou aktualizovány základní ceny pro jednotlivé druhy staveb oceňovaných porovnávacím způsobem. Aktualizace základních cen vychází ze skutečně realizovaných cen, které vkládají pracovníci územních pracovišť finančních úřadů na základě ustanovení § 33 odst. 3 oceňovacího zákona z kupních smluv, přikládaných k daňovým přiznáním, a které jsou



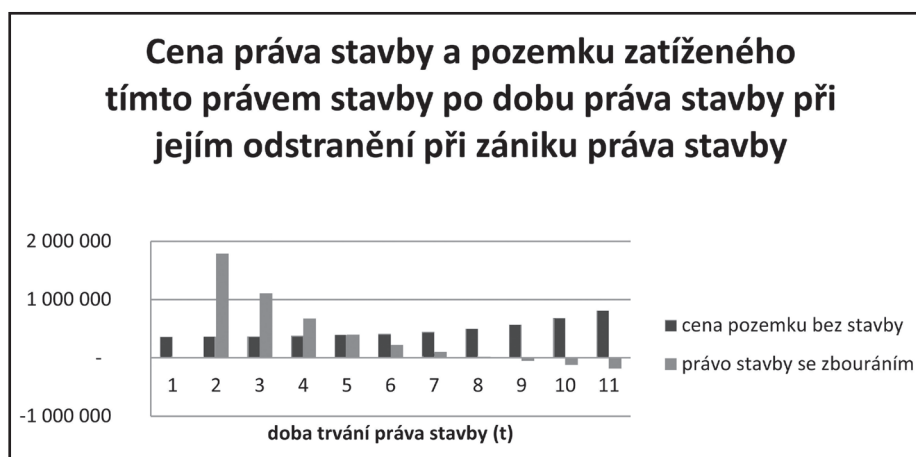
Obr. 3 Průběh ceny pozemku zatíženého právem stavby a ceny práva stavby (pokud by nebyla zřízena stavba vyhovující právu stavby) v závislosti na zbývajících dobách trvání práva stavby. (Zdroj: důvodová zpráva MF)

Figure 3 The Course of the price of land burdened the right to build and the prices of building rights (if it was not set up construction buildings complying with the law) depending on the remaining time of the duration of construction. (Source: explanatory memorandum MF)



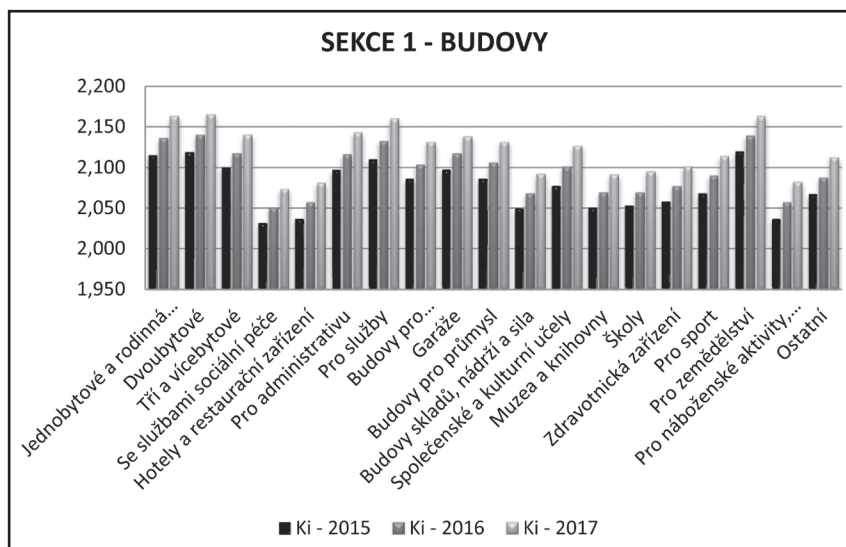
Obr. 4 Změny ceny pozemku a práva stavby, pokud byla na pozemku zřízena stavba vyhovující právu stavby s odkupem za polovinu ceny stavby. (Zdroj: důvodová zpráva MF)

Figure 4 Changes in the price of land and building rights, if it was on the land set up the construction of buildings complying with the law with the purchase for half the price of the construction. (Source: explanatory memorandum MF)



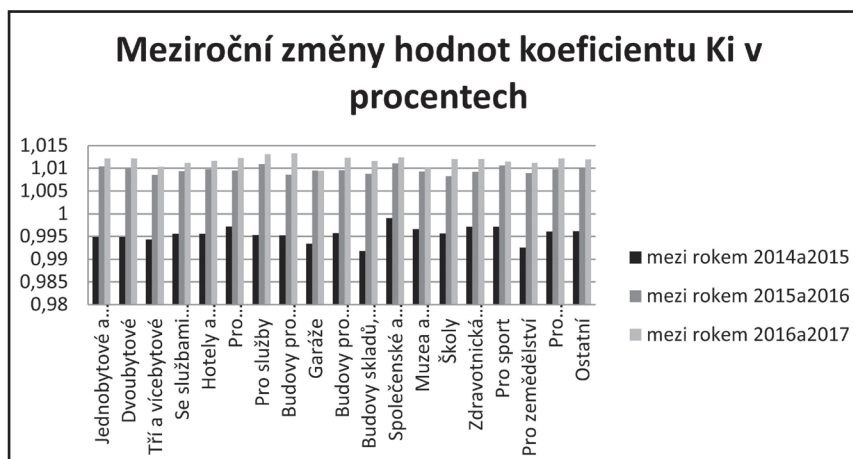
Obr. 5 Změny ceny pozemku a práva stavby, pokud byla na pozemku zřízena stavba vyhovující právu stavby s tím, že stavba bude při zániku práva stavby odstraněna. (Zdroj: důvodová zpráva MF)

Figure 5 Changes in the price of land and building rights, if it was on the land set up the construction of buildings complying with the law with the fact that the building will be when the right to build removed. (Source: explanatory memorandum MF)



Obr. 6 Hodnoty koeficientu změn cen Ki budov v letech 2015–2017 v členění podle účelu užití staveb. (Zdroj: důvodová zpráva MF)

Figure 6 Value of the coefficient of price changes Ki the buildings in the years 2015–2017, broken down according to the purpose of use of buildings. (Source: explanatory memorandum MF)



Obr. 7 Meziroční procentní změny hodnot koeficientu změn cen staveb Ki mezi roky 2014 až 2017. (Zdroj: důvodová zpráva MF)

Figure 7 Year-on-Year percentage changes in the values of the coefficient of price changes of structures Ki between the years 2014 to 2017. (Source: explanatory memorandum MF)

předávané Ministerstvu financí ke statistickému vyhodnocení. Základní ceny jsou určeny ve výši průměrných kupních cen podle druhu stavby a lokality. Tím by mělo být zaručeno, že zjištěné ceny budou kopírovat ceny sjednávané na trhu. V případě, že by vyhláška nebyla aktualizována, zýšila by se odchylka cen zjištěných a skutečně realizovaných.

Obr. 8 vyjadřující meziroční vývoje základních cen bytů, vychází ze sjednávaných cen a znázorňuje závislost změn cen na poloze nemovité věci. Graf ukazuje rozdílný, nerovnoměrný vývoj cen bytů v jednotlivých nevyjmenovaných obcích podle krajů. Největší změny cen vykazují malé obce do 2000 obyvatel. Stejný trend je možno pozorovat i u cen bytů v jednotlivých oblastech Prahy.

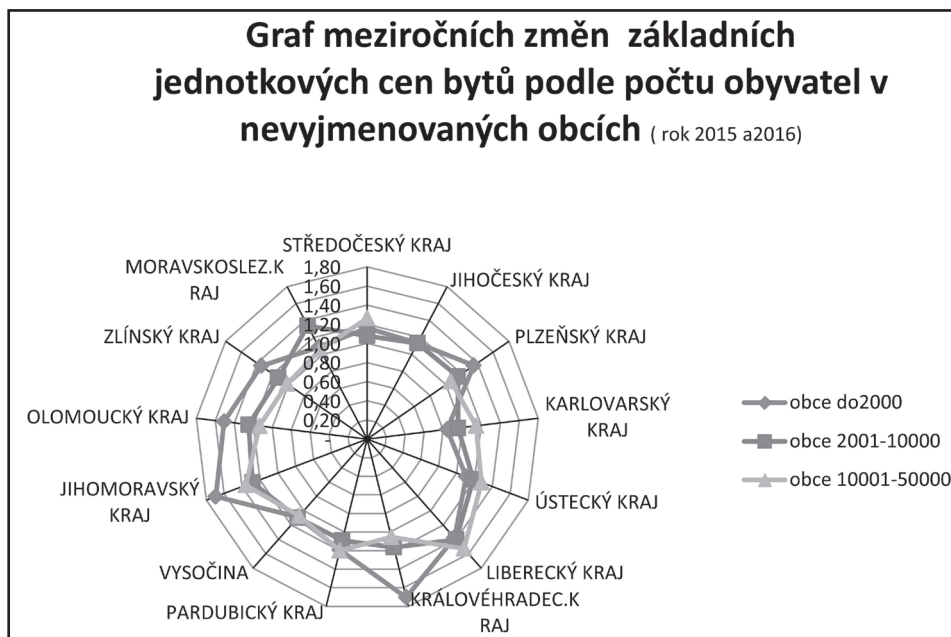
V rámci schvalovacího procesu novely vyhlášky bylo třeba provést také **zhodnocení souladu navrhované právní úpravy se zákonem, k jehož provedení je navržena, a s předpisy Evropské unie, judikaturou soudních orgánů Evropské unie a obecnými právními zásadami práva Evropské unie**

Navrhovaná právní úprava navazuje na zákonné zmocnění vyplývající z § 33 odst. 1 zákona o oceňování majetku, podle

kterého Ministerstvo financí stanoví vyhláškou podrobný postup ocenění cenou zjištěnou.

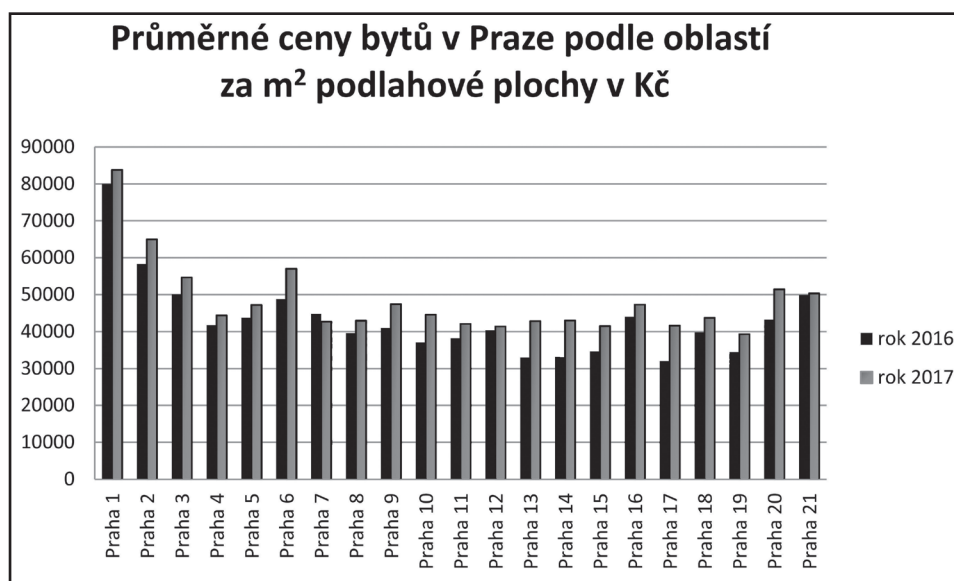
Ponechání vymezení postupu pro určování zjištěné ceny na úpravě prováděcí vyhlášky je odůvodnitelné jednak rozsahem a komplexností tohoto postupu a jednak nezbytností zajištění pružné reakce na změny na trhu nemovitých věcí. Dojde-li na realitním trhu k významné změně, je nezbytné, aby právní úprava určení zjištěné ceny na takovou změnu reagovala.

Oblast oceňování majetku není upravena sekundárním právem Evropské unie a obecně nepodléhá harmonizaci na úrovni Evropské unie. Evropské oceňovací standardy (EVS) i mezinárodní oceňovací standardy (IVS) nejsou pro Českou republiku závazné, ale pouze doporučené. Navrhovaná právní úprava s nimi není v rozporu. V této oblasti ani nemůže docházet k jakékoliv diskriminaci na základě státní příslušnosti, pohlaví osob, omezování volného pohybu osob, služeb a kapitálu nebo svobody usazování, neboť navrhovaná právní úprava je normou technickou, která se pouze přizpůsobuje situaci na trhu, převážně s nemovitými věcmi.



Obr. 8 Meziroční změny základních jednotkových cen bytů v nevyjmenovaných obcích jednotlivých krajů v členění podle velikosti obce (rok 2015–2016).
(Zdroj: důvodová zpráva MF)

Figure 8 Annual changes in the basic unit prices of apartments in not listed municipalities for individual regions, broken down according to the size of the municipality (the 2015–2016 year). (Source: explanatory memorandum MF)



Obr. 9 Průměrné ceny bytů za m² podlahové plochy v Praze za roky 2016 a 2017 v jednotlivých oblastech. (Zdroj: důvodová zpráva MF)

Figure 9 The Average price of apartments per m² of floor area in Prague for the years 2016 and 2017 in the various areas.

(Source: explanatory memorandum MF)

Navrhovaná právní úprava není s těmito principy v rozporu, je tedy plně slučitelná s předpisy Evropské unie, její judikaturou a obecnými zásadami práva Evropské unie.

Navrhovaná právní úprava nemá přímý vliv na podnikatelské prostředí, na veřejné rozpočty, na specifické skupiny obyvatel včetně národnostních menšin ani na životní prostředí. Jde především o parametrické změny vedoucí k přiblížení zjištěné ceny co nejvíce cenám sjednaným na volném trhu. Současná právní úprava ani navrhovaná právní úprava nemají dopad ve vztahu k zákazu diskriminace.

Hlavním cílem novely vyhlášky je důsledné provedení zákona o oceňování majetku stanovením podrobného postupu určování zjištěné ceny; dopad na ochranu soukromí a na ochranu osobních údajů se nepředpokládá.

Zhodnocení korupčních rizik navrhovaného řešení (CIA): u navrhované vyhlášky je možné ve vztahu ke vzniku korupčních rizik odkázat na sledování cen nemovitých věcí na trhu. Předkládaný předpis je normou technickou, která vychází z dlouhodobého sledování vývoje cen na trhu, vytváření matematických řad a jejich analytického vyhodnocování. Změny

nemají žádný dopad na věcnou stránku právního předpisu a vznik korupčních rizik se nepředpokládá.

Vyjádrění k RIA (Regulatory Impact Assessment – hodnocení dopadů regulace): Předkládaná novela oceňovací vyhlášky je změnou prováděcího předpisu ke zmíněnému zákonu a v žádném případě nemůže jít nad jeho rámec. Ze zákona vyplývá povinnost každoroční aktualizace základních cen, koeficientů změn cen staveb (každoročně předává Český statistický úřad) a úprava některých ustanovení takovým způsobem, aby se výsledná zjištěná cena (stanovená výpočtem podle oceňovacích předpisů) co nejvíce přibližovala skutečným cenám na trhu.

Přiblížení se cenám na trhu výrazně usnadňuje výkupy nemovitostí, čímž odpadá zdlouhavé jednání s vlastníky nemovitostí, končící nezdárným vyvlastňovacím řízením a tím i zdržování a zdražování zahájení staveb. V celkovém součtu nakonec i mírné zvýšení výkupních cen šetří náklady ze státního rozpočtu. Vyhláška také slouží jako srovnávací hladina k úrovni sjednávaných cen, čímž její adekvátní ceny v poměru k cenám sjednaným usnadňují jednání s poplatníky při daňovém řízení.

K HLAVNÍM ZMĚNÁM JEDNOTLIVÝCH USTANOVENÍ OCEŇOVACÍ VYHLÁŠKY

§ 1 – Předmět úpravy: beze změn.

§ 2 – Cenová mapa stavebních pozemků: beze změn. Je na místě upozornit, že obecně závaznou vyhláškou č. 4/2016 byla zrušena obecně závazná vyhláška č. 1/2015, kterou byla vydána 15. cenová mapa stavebních pozemků statutárního města Mladé Boleslavi, a to ke dni 1. listopadu 2016. Podle sdělení tiskové mluvčí magistrátu nyní v Mladé Boleslavi neplatí žádná CMSP.

§ 3 – Stavební pozemek neoceněný v cenové mapě stavebních pozemků: text beze změn.

Příloha č. 1 (Měření a výpočet výměr staveb a jejich částí): beze změn.

Příloha č. 2: V příloze č. 2 v tabulce č. 1 jsou novelizovány základní ceny stavebních pozemků vyjmenovaných obcí, popřípadě jejich oblastí, nebo okresů. Ceny byly stanoveny na základě údajů o cenách sjednaných nezastavěných stavebních pozemků předávaných Ministerstvu financí z územních pracovišť finančních úřadů na základě ustanovení § 33 zákona o oceňování majetku. Meziroční změny základních cen pozemků jednotlivých vyjmenovaných obcí resp. jejich částí jsou graficky vyneseny v obr. 10 a 11.

V tabulce č. 2, která slouží pro úpravu základních cen nevyjmenovaných obcí, byl upraven text znaku O₂ – byly aktualizovány kategorie lázeňských míst a doplněna místa turisticky atraktivní (viz tab. 1 v článku).

§ 4 – výpočet ZCU stavebního pozemku: K § 4 odst. 1: Byla provedena změna výpočtu koeficientu trhu I_T ze vzorce

Tab. 1 Upravené texty znaku O₂.
Table 2 Modified text of character O₂.

O ₂	Hospodářsko-správní význam obce	
I.	Haviřov a katastrální území lázeňských míst typu A ^{a)} a obce s lyžařskými středisky kategorie 4 až 5 hvězdiček nebo obce s významnými turistickými cíli	0,95
II.	Katastrální území lázeňských míst typu B ^{a)} a C ^{a)} obce s lyžařskými středisky kategorie 2 až 3 hvězdiček nebo obce ve významných turistických lokalitách	0,90
III.	Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D^{a)}	0,85
IV.	Ostatní obce	0,60

$$\ddot{u}_T \cdot R_6 \cdot \ddot{u} \cdot \sum_{i=1}^5 P_i$$

na

$$I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times (1 + \sum_{i=1}^5 P_i).$$

Nové znaky jsou zde uvedeny v tab. 2.

Jak výše uvedeno, přidané znaky se týkají pouze:

- stavby, která není součástí pozemku, a
- jednotky.

Přitom platí, že:

- pokud je taková stavba nebo jednotka oceňována nákladovým způsobem, použijí se tyto znaky vždy,
- pokud je taková stavba nebo jednotka oceňována způsobem porovnávacím, použijí se tyto znaky jen když ZC v příslušné tabulce je určena:
 - pro všechny obce v okrese Praha – východ, Praha – západ,
 - nebo pro všechny obce v kraji podle počtu obyvatel.

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je hodnota těchto znaků pro výpočet indexu trhu rovna 1.

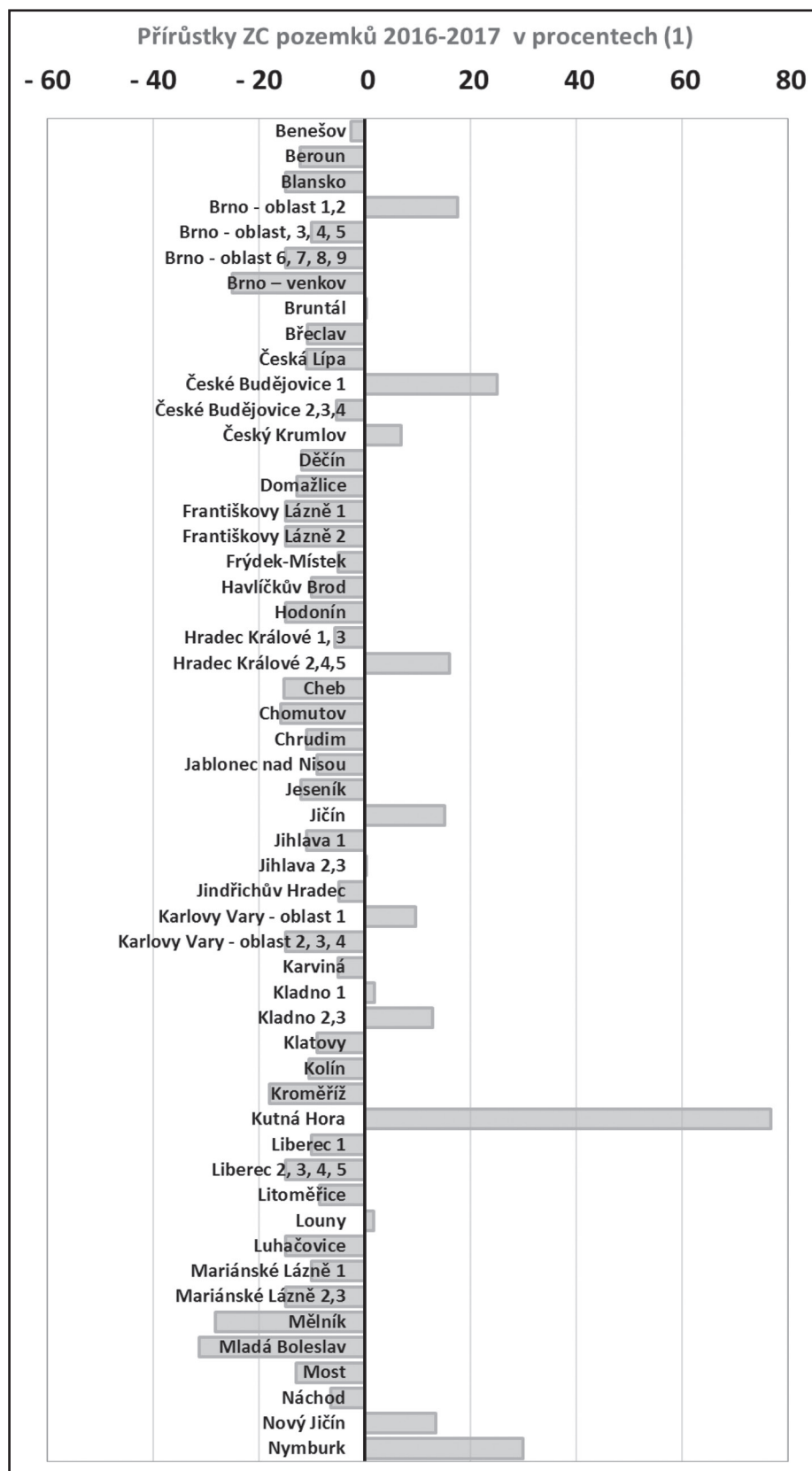
U znaků č. 3, 4 a 5 byly přidány dvě hvězdičky u pásem č. I a III, značící, že vlivy zvyšující resp. snižující cenu je třeba zdůvodnit.

Nadále platí, že index trhu pro pozemky oceňované podle § 4 odst. 5, 6 (sklárky a vodní díla) a § 9 odst. 2, 3 (sklárky, skladové, odstavné, nebo manipulační plochy, přírodní sportoviště, rekreační plochy, lomy, pískovny, odvaly a výsypky) je roven jedné.

U indexu polohy je drobná změna v tabulce č. 4 (v příloze č. 3 vyhlášky) u znaku č. 2 – Převažující zástavba v okolí pozemku: v popisu pásma č. I vypuštěna slova „rekreační stavby“; řešeno samostatně v pásmu č. III – Rekreační oblasti“ u téhož znaku viz tab. 3 dále.

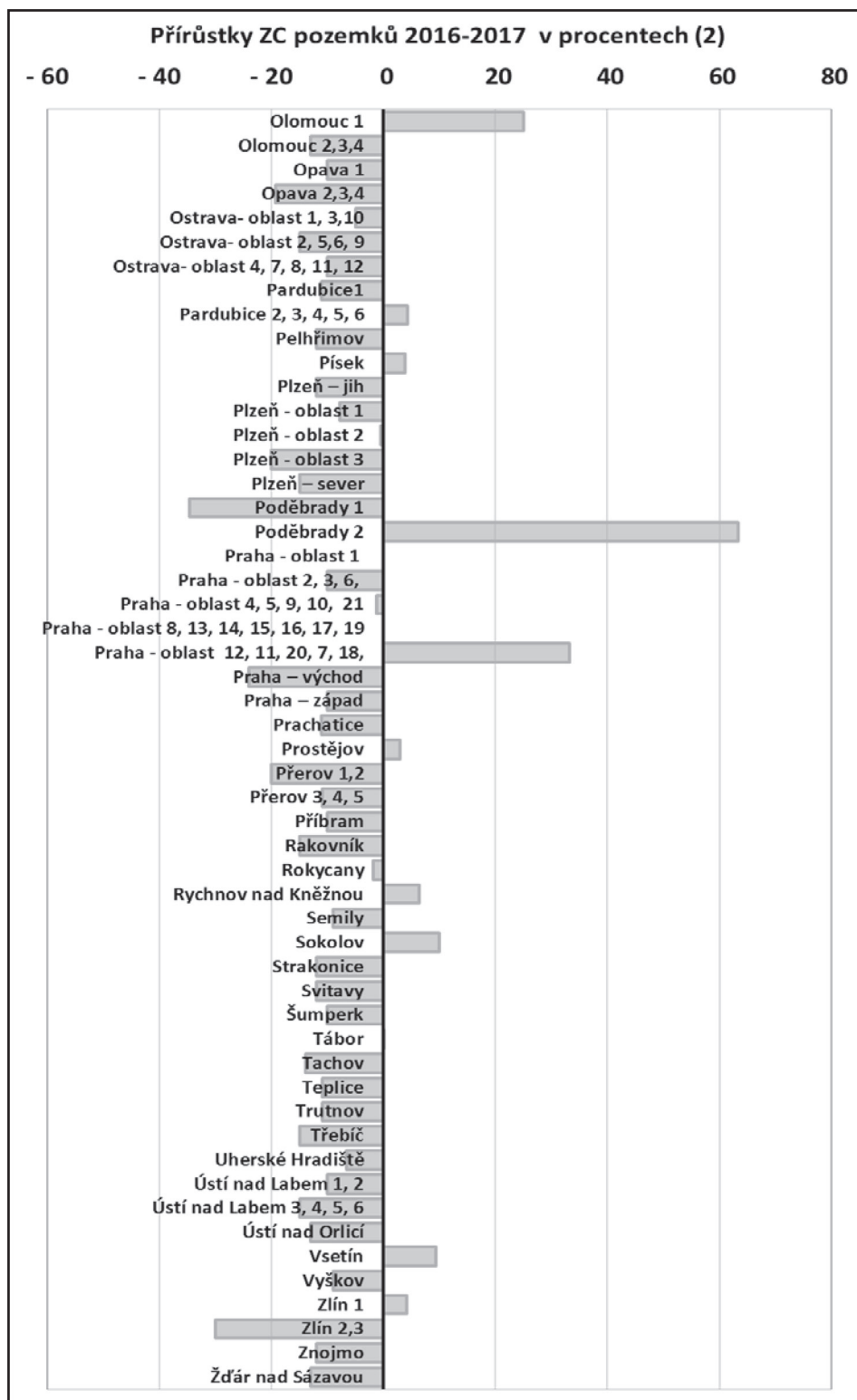
V názvu znaku č. 6 pak byla doplněna stavba: „Výhodnost pozemku **nebo stavby** z hlediska komerční využitelnosti“.

Značně přepracována je tabulka č. 5 (Úpravy základních cen pro pozemky komunikací a veřejných prostranství). Tabulka slouží



Obr. 10 Změny základních cen pozemků 2016/2017 u vyjmenovaných obcí resp. jejich částí v tabulce č. 1 v příloze č. 2 oceňovací vyhlášky – část 1.
(Zdroj: vlastní)

Figure 10 Changes in the basic price of the land, 2016/2017 at the listed municipalities or their parts in table 1 in the annex no. 2 to the valuation of the decree – part 1. (Source: own)



Obr. 11 Změny základních cen pozemků 2016/2017 u vyjmenovaných obcí resp. jejich částí v tabulce č. 1 v příloze č. 2 oceňovací vyhlášky – část 2. (Zdroj: vlastní)

Figure 11 Changes in the basic price of the land, 2016/2017 at the listed municipalities or their parts in Table 1 in the annex no. 2 to the valuation of the decree – part 2. (Source: own)

Tab. 2 Nové znaky v tabulce č. 1 pro index trhu v příloze č. 3 v oceňovací vyhlášce.

Table 2 New characters in table 1 for the market index in the appendix no. 3 in the valuation decree.

Znak		Kvalitativní pásma		
P _i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota
7***	Hospodářsko-správní význam obce	I.	Havířov a katastrální území lázeňských míst typu A ^{a)} , a obce s lyžařskými středisky kategorie 4 až 5 hvězdiček, nebo obce s významnými turistickými cíli.	1,20
		II.	Katastrální území lázeňských míst typu B ^{a)} a C ^{a)} a obce s lyžařskými středisky kategorie 2 až 3 hvězdiček nebo obce ve významných turistických lokalitách.	1,10
		III.	Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D ^{a)} nebo oblíbené turistické lokality.	1,00
		IV.	Ostatní obce.	0,90
8***	Poloha obce	I.	Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem.	1,10
		II.	Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna).	1,03
		III.	Obec vzdálená od hranice zastavěného území obce Prahy nebo Brna v nejkratším vymezeném úseku silnice do 20 km včetně.	1,06
		IV.	Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně.	1,02
		V.	Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel.	1,00
		VI.	V ostatních případech.	0,80
9***	Občanská vybavenost obce	I.	Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.).	1,05
		II.	Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola).	1,00
		III.	Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná.	0,90

Tab. 3 Úprava indexu polohy v tabulce č. 4.

Table 3 Adjustment of the index position in table 4.

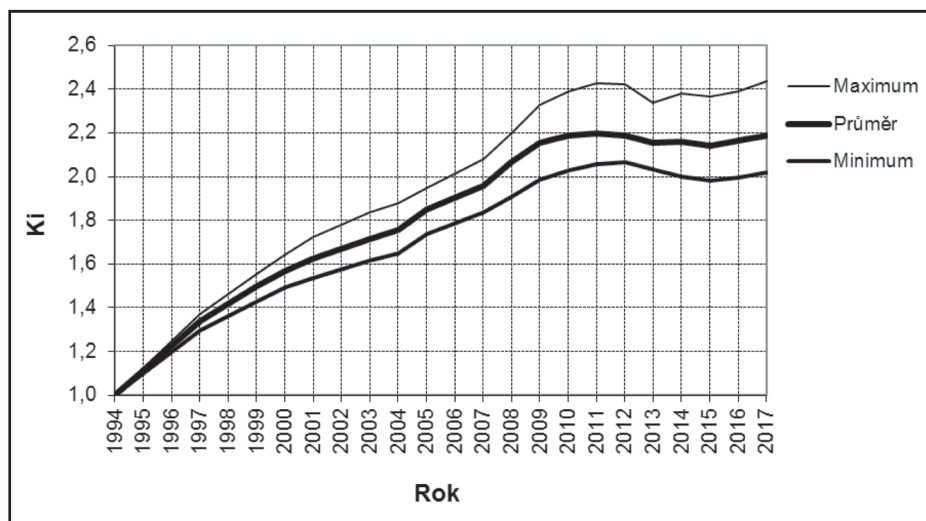
III.	Rekreační oblasti	0,02	-0,01	0,00	0,00	0,00
V.	Stavby pro zemědělství a ostatní neuvedené	0,00	0,00	0 až 0,10	0,00	0,01

nejen pro oceňování pozemků pod komunikacemi, ale i pro pozemky veřejných prostranství. Členění znaku č. P₁ bylo provedeno v souladu se zákonem č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích a vyhláškou č. 104/1997 Sb., kterou se provádí zákon o pozemních komunikacích. Ve znaku č. P₂ bylo zjednodušeno posuzování charakteru a zastavěnosti území. Do znaku č. P₄ bylo doplněno kvalitativní pásmo, ve kterém se mohou zohlednit vlivy zvyšující cenu. Jeho použití se předpokládá především při oceňování parků a sídlištní zeleně.

K § 4 odst. 5 a 6: Došlo k upřesnění zařazení pozemků určených k zastavění skládkou či vodním dílem nebo pozemků již takto užívaných pro výpočet indexu polohy. Obdobně je upřesněno zařazení pro určení indexu polohy u nezastavěných pozemků jiných s vydaným územním rozhodnutím o změně využití území pro skládky, skladové, odstavné a manipulační

prostory, přírodní sportoviště, rekreační plochy či pro terénní úpravy v souvislosti s těžební a jí obdobnou činností nebo s ní souvisejícími pracemi na zemském povrchu nebo u pozemků již takto užívaných. Při výpočtu základní ceny upravené pozemku, na kterém je stavba skládky nebo je-li k tomuto účelu určený rozhodnutím o umístění stavby (nikoliv rozhodnutím o využití území) resp. pozemku vodního díla se pro index polohy se použijí hodnoty kvalitativních pásem ze sloupce *h* uvedené v tabulce č. 4 v příloze č. 3 k této vyhlášce.

Skládky jsou ještě v § 9 (jiné pozemky) odst. 2. Podle § 4 odst. 5 se oceňují pozemky pod skládkou, která je stavbou a je na ni vydáváno rozhodnutí o umístění stavby, popř. i stavební povolení. Pokud skládka stavbou není a je na ni vydáváno pouze rozhodnutí o změně využití území, pak se ocení podle § 9 odst. 2.

Obr. 12 Vývoj koeficientu změny cen staveb K_i v letech 1994–2016. (Zdroj: vlastní)Figure 12 Evolution of factor changes in prices of constructions K_i in the years 1994 to 2016. (Source: own)

§ 5 – Společná ustanovení pro stavební pozemek neuvedený v CMSP: Do ustanovení § 5 je vložen nový odstavce č. 6, upravující ocenění stavebního pozemku zatíženého právem stavby, které dosud oceňovací předpis neřešil. Pozemek se ocení podle předcházejících odstavců podle skutečného stavu a druhu stavby, která bude realizována nebo kterou je stavební pozemek zastavěn, upraví se o omezení vlastnického práva po dobu trvání práva stavby a o případné zhodnocení pozemku stavbou vyhovující právu stavby, kterou vlastník pozemku získá při zániku práva stavby. Zhodnocení pozemku se uplatní, je-li předmětná stavba dokončena nebo užívání schopná; určí se jako rozdíl předpokládané ceny stavby v době zániku práva stavby a výši náhrady, která byla sjednána, nebo vyplývá ze zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. V případě, že náhrada převyšuje předpokládanou cenu stavby, zhodnocení pozemku je nulové. Bylo-li zřízeno právo stavby za úplatu v opětuji se dává jako stavební plat, zatěžuje právo stavby jako reálné břemeno. Cena tohoto reálného břemene zvyšuje cenu pozemku zatíženého právem stavby.

§ 6 – Zemědělský pozemek – k odst. 5: upřesněn odkaz na § 9 odst. 5. Přílohy č. 4 (BPEJ) a č. 5 (Úprava ZC zemědělských pozemků) jsou beze změn.

§ 7 – Lesní pozemek a nelesní pozemek s lesním porostem: beze změn, stejně jako přílohy č. 6 (ZC lesních pozemků) a č. 7 (Úprava ZC lesních pozemků).

§ 8 – Pozemek vodní plochy – beze změn.

§ 9 – Jiný pozemek: I zde bylo doplněno ustanovení o tom že,

- u odstavce 2 se hodnota kvalitativního pásma i -tého znaku indexu polohy uvedeného v tabulce č. 4 v příloze č. 3 k vyhlášce uvažuje podle sloupce h ,
- u odstavce 3 se tato hodnota kvalitativního pásma i -tého znaku indexu polohy uvedeného v tabulce č. 4 v příloze č. 3 k vyhlášce uvažuje podle sloupce f .

Oceňování staveb nákladovým způsobem (§ 10 až § 30): text všech ustanovení je beze změn.

Přílohy č. 8 až 19 a č. 21, týkající se nákladového ocenění staveb, jsou beze změn.

Příloha č. 20 – Koeficient polohový – K_5 : původní rozdělení lázeňských míst na typy A a B bylo aktualizováno na typy A až D:

- A – Lázeňské místo nadnárodního významu
- B – Lázeňské místo celostátního významu
- C – Lázeňské místo regionálního významu
- D – Lázeňské místo malého významu

Rozdělení bylo převzato a aktualizováno podle rozdělení Ministerstva zdravotnictví. Lázeňským místem se rozumí území, kde jsou přírodní léčivé lázně, a kterým byl udělen lázeňský statut vládou ČR na základě návrhu Ministerstva zdravotnictví. V jednom lázeňském místě může být i více lázeňských zařízení. Pro kategorizaci lázeňských míst pro účely oceňování se vycházelo z počtu lůžek, zejména počtu lůžek lázeňských zařízení a jejich kategorizací, vybavenosti, doprovodných aktivit a návštěvnosti lázeňského místa. Tato kritéria mají vliv na cenu pozemků lázeňského místa. Členění lázeňských míst bylo použito z několika zdrojů a statistických informací. Podle nich jsou lázeňská místa podle významu členěna na lázeňské místo nadnárodního významu, celostátního významu, regionálního významu a malého významu.

V případě odchylného uvedení názvu katastrálního území je rozhodující kód katastrálního území. V seznamu již nejsou lázně Bílina.

Příloha č. 41 – Koeficienty změn cen staveb – K_i : Úprava aktualizuje hodnoty koeficientů změn cen staveb (meziroční inflační koeficient nárůstu cen stavebních prací), které každoročně poskytuje v hodnotách za 1. pololetí aktuálního roku Český statistický úřad. Průběh od roku 1994 je zřejmý z obr. 12.

§ 31 až § 33 (ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu): beze změn.

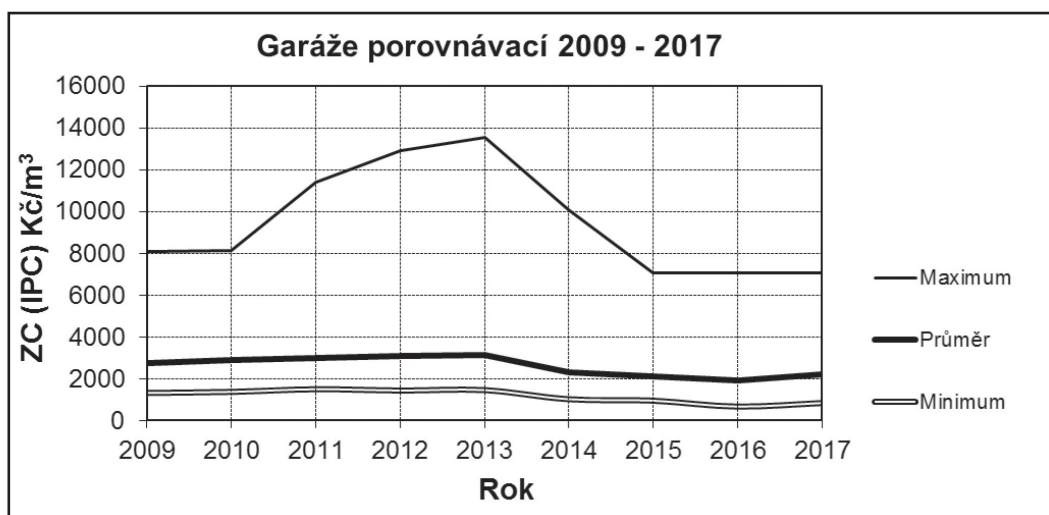
Příloha č. 22 – Míry kapitalizace – změny:

- přidána položka č. 15 – Rodinné domy, s mírou kapitalizace 4,5% (důvod: pro ocenění pozemku zatíženého právem stavby; stavba rodinného domu, která je samostatnou stavbou nebo součástí pozemku, se stejně jako dosud nebude oceňovat výnosovým způsobem), další dvě položky přečíslovány na 16 a 17,
- přidáno ustanovení týkající se ocenění práva stavby a pozemku tímto právem zatíženého: „Pro ocenění pozemku zatíženého právem stavby, a práva stavby, se použije míra kapitalizace podle druhu stavby, která odpovídá právu stavby.“

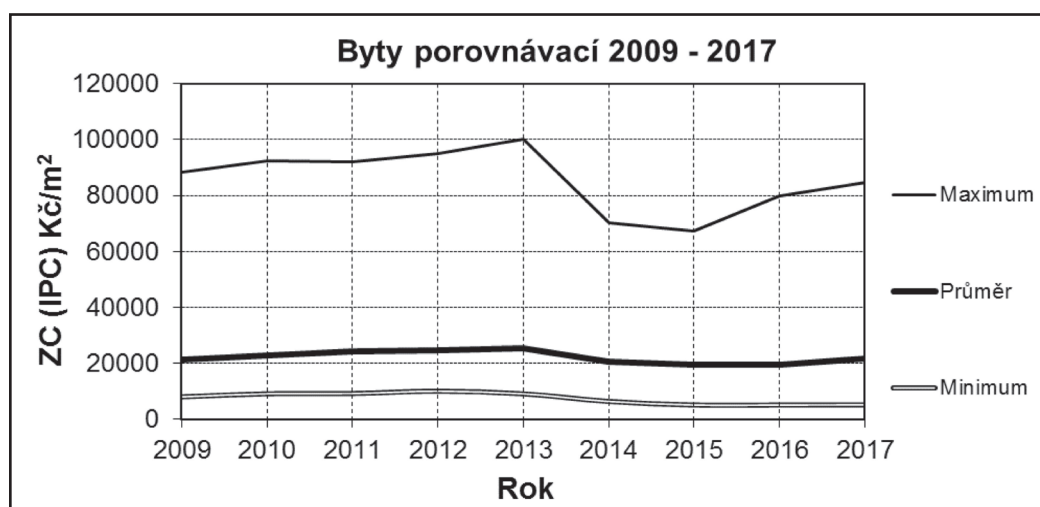
Příloha 23, týkající se ocenění staveb kombinací nákladového a výnosového způsobu, je beze změn.

§ 34 až § 38 – Oceňování staveb porovnávacím způsobem – beze změn.

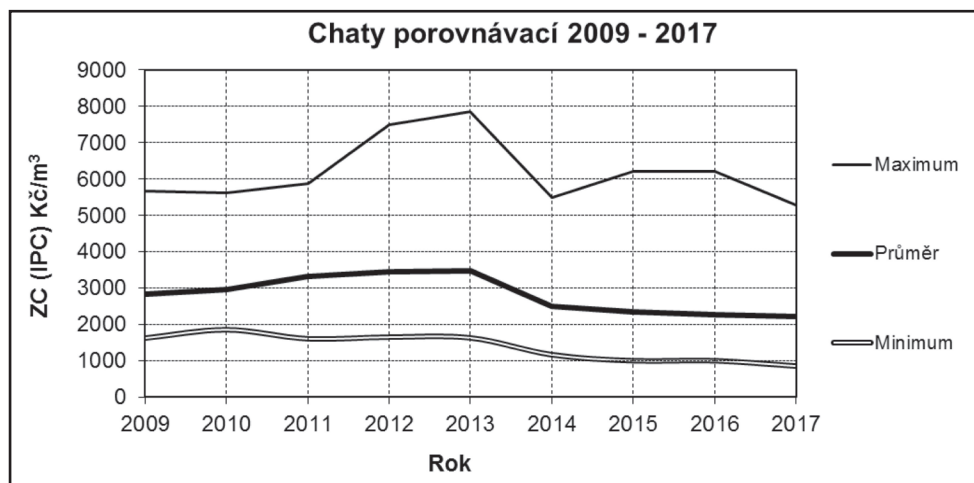
Přílohy č. 24 až 27, týkající se ocenění staveb porovnávacím způsobem: u všech jsou nové základní ceny. Aktualizace byla provedena na základě analýzy údajů, které Ministerstvu financí předávají územní pracoviště finančních úřadů v návaznosti na ustanovení § 33 odstavec 3 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů. Na grafech v obr. 13 až 17 je uveden vývoj ZC (dříve tzv. IPC – Indexovaná průměrná cena) od roku 2009 (zavedení ocenění porovnávacím způsobem) do roku 2017.



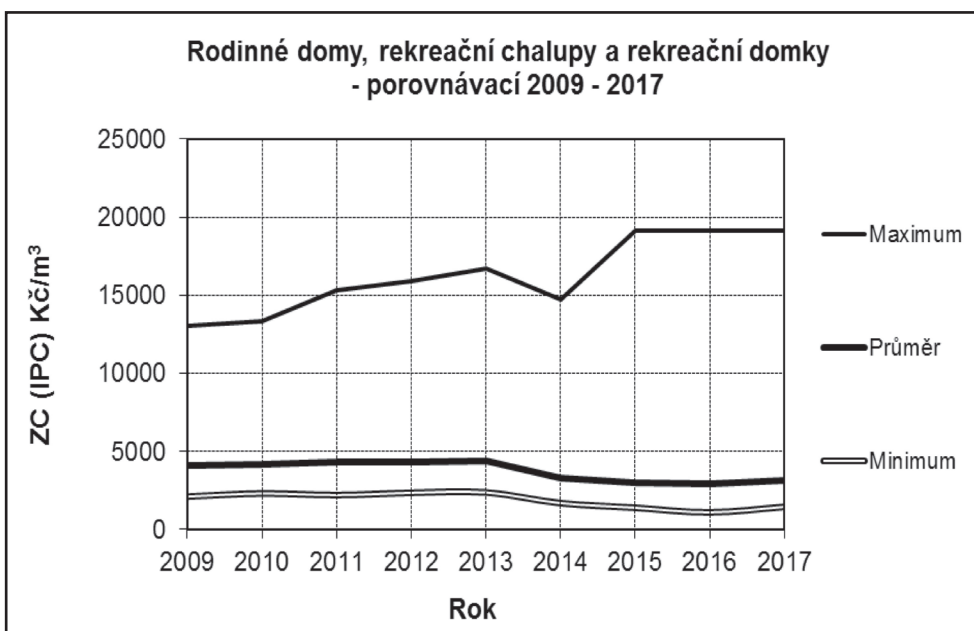
Obr. 13 Vývoj základních cen ZC u porovnávací metody v letech 2009–2016; garáže. (Zdroj: vlastní)
Figure 13 Evolution of basic prices ZC with comparative methods in the years 2009–2016; garage. (Source: own)



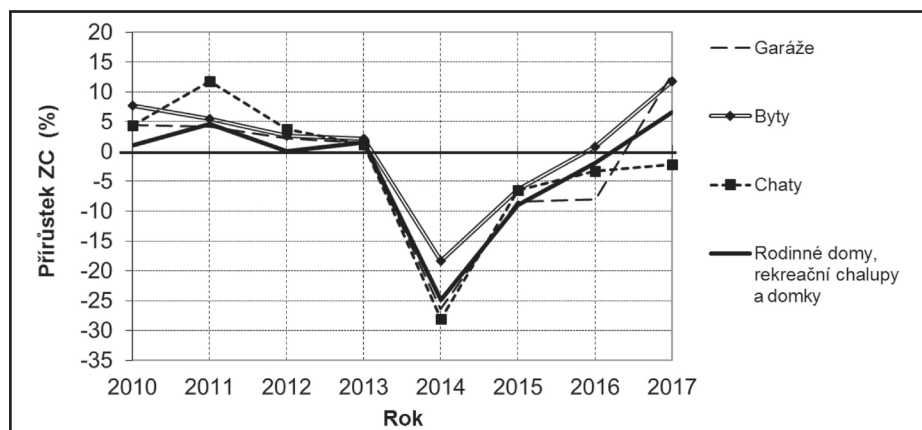
Obr. 14 Vývoj základních cen ZC u porovnávací metody v letech 2009–2016; byty. (Zdroj: vlastní)
Figure 14 Evolution of basic prices ZC with comparative methods in the years 2009–2016; flats. (Source: own)



Obr. 15 Vývoj základních cen ZC u porovnávací metody v letech 2009–2016; rekreační a zahrádkářské chaty. (Zdroj: vlastní)
Figure 15 Evolution of basic prices ZC with comparative methods in the years 2009–2016; recreational and gardening cottages. (Source: own)



Obr. 16 Vývoj základních cen ZC u porovnávací metody v letech 2009–2016; rodinné domy, rekreační chalupy a rekreační domky. (Zdroj: vlastní)
Figure 16 Evolution of basic prices ZC with comparative methods in the years 2009–2016; family houses, vacation cottages and recreational houses. (Source: own)



Obr. 17 Vývoj meziročního přírůstku průměru základní ceny u porovnávací metody v letech 2009–2017. (Zdroj: vlastní)
Figure 17 Evolution of annual increase in the average basic price by comparison methods in the years 2009–2017. (Source: own)

§ 39 – Oceňování práva stavby: beze změn.

§ 40 až § 47 – Oceňování trvalých porostů: beze změn.

Přílohy č. 28 až 40, týkající se ocenění trvalých porostů – změny jen v přílohách:

- č. 33: text v příloze je upraven na základě připomínky Ministerstva zemědělství. Podle platné právní úpravy (zákon č. 149/2003 Sb., o obchodu s reprodukčním materiálem lesních dřevin, ve znění pozdějších předpisů; též směrnice Rady 1999/105/ES, o uvádění reprodukčního materiálu lesních dřevin na trh) lze lesní porosty uznávat pouze jako zdroje identifikovaného, selektovaného, nebo testovaného reprodukčního materiálu, nikoliv jako zdroje kvalifikovaného reprodukčního materiálu. V případě zdrojů identifikovaného reprodukčního materiálu se jedná o porosty nejhorší kvality (fenotypová třída C) – z toho důvodu oceňovací vyhláška zohledňuje pouze porosty uznané jako zdroje selektovaného nebo testovaného reprodukčního materiálu, tedy porosty geneticky cenné. Změny jsou následující:
 - v položce č. 3.7 se slovo „kvalifikovaného“ nahrazuje slovem „testovaného“ a slova „§ 15“ se nahrazují slovy „§ 16“.
 - poznámka pod tabulkou zní: „§ 14 a 16 zákona č. 149/2003 Sb., o uvádění do oběhu reprodukčního materiálu lesních dřevin lesnický významných druhů a umělých kříženců, určeného k obnově lesa a k zalesňování, a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o obchodu s reprodukčním materiálem lesních dřevin), ve znění pozdějších předpisů.“
- č. 34: slova „přílohy č. 32“ se nahrazují slovy „tento přílohy“.
- č. 35 (Ceny lesního porostu pro skupiny dřevin):

- dřevina habr je přeřazena ze skupiny 3 do skupiny 5, upraven je pojem dřevina na skupinu dřevin ve větách za tabulkami skupin 4 a 6.

§ 48 (Oceňování majetkových práv): beze změn.

§ 48a – Zatřídění pro určení indexu polohy: beze změn.

§ 49 (Věcná břemena): beze změn.

§ 50 (Zaokrouhlování): beze změn.

§ 51 (Územní plány): beze změn.

§ 52 (Jednotky podle jednotlivých zákonů): beze změn.

§ 53 (Počet obyvatel): Malý lexikon obcí České republiky, vydávaný Českým statistickým úřadem (www.czso.cz), byl vydán jako obvykle 15. prosince 2016, účinnost pro oceňování tedy od 1. ledna 2017.

§ 54: beze změn.

Tabelární přehled vztahů pro ocenění od 1. ledna 2017 je uveden v publikaci Úřední oceňování majetku 2017 (www.cerm.cz).

Na závěr upozornění pro uživatele programu ABN17: na DVD je vadný (nedokončený) soubor pro ocenění komunikací „§ 4 odst. 3 Komunikace a veř. prostr. 2017.xlsx“. Správnou verzi autor rozeslal elektronickou poštou; pokud jste soubor neobdrželi, vyžádejte si jej. E-mailová adresa autora je v souboru „Čti_mne_2017.docx“.